

1 Strategische Planung

Vorarbeiten:

- Bestimmen, aufschreiben, kommunizieren der gegenwärtigen Bedürfnisse (als Info) und Erwartungen (Marktforschung)
- Entwicklung skizzieren, überprüfen
- Produktions-Prozesse auflisten
- Programm-Anforderungen auflisten
- Diese bewerten (welche Werte sind dahinter?), Priorisieren (muss, soll, Wunsch); Widersprüche herausfinden, Interessengegensätze
- Ziele definieren und Rahmenbedingungen

Bauherrschaft:

- Ausschuss, Gruppe: wer kann welche Entscheidungen treffen, müssen Entscheidungen (Kredite, Konzepte, etc.) der GL oder den Genossenschafte rn vorgelegt werden?

Reporting:

- Finanz an Geschäftsleitung, bzw. Genossenschaften
- Projekt an Geschäftsleitung, bzw. Genossenschaften
- Organisieren - von Gruppe (Begleitgruppe, Innerste), Ausschuss (z.B. aus den Genossenschaften), Geschäftsleitung

Risikomanagement:

- Was sind die Risiken, Chancen? (Bestimmen der Gefahr und der Gefahr des Eintretens!) → Massnahmen, Prüfungen, Szenarien, Entscheidungsmöglichkeiten – Sicherheit, Q (z.B. Änderung in der Gruppen Zusammensetzung: Wachstum, od. Marktwirtschaftliches,..), dann Planung (Logistik, Technik, Ressourcenverbrauch (Energie, Wasser, dann Abfallmanagement)), dann Ausführung
- Grobrisiken: 1 Layoutfragen, 2 Umwelt (Verkehr, Grundwasser (Sumpf), Tragfähigkeit Böden, Brandschutz/Störfall, Löschwasser, Elektrizität), 3 Einzonung

Betrieb:

- Unterhaltsoptimierung? (wenig künstliches Licht, wenig Personal, wenig Energie, wenig PP – Gebäudereinigung)
- Verwaltungsoptimiert? z.B. Facility Management
- Mitarbeiterverhalten? Personal, Löhne – Automation, low-cost-Angestellte (Magaziner)...
- Kundenverhalten, Abwicklung? Selbstbedienung oder Bedienung (Personal)
- Management der Waren? Erfassen der Ausgänge → Bestellungsmanagement; wie kommt es herein, Triage, Lagerhaltung, Prozesse, Lagerhaltung danach, Verkaufsauslage...
- Nutzungsdisposition? Trennen, Mischen (z.B. Büro mitten drin: sieht, was geht, Gespräche, Informelles?) auch Besucher-Betrieb (dass sie sehen, was dahintersteckt)

Betriebsveränderungen? Wachsender Betrieb? Darauf auslegen, später zügeln, Addition, Rundherum

Finanzierung:

- Bestimmen des Budgets? design to cost?, Nutzeranforderungen mit KV, Prozessanforderungen, Logistikanforderungen? Bestimmen Budgets über Betrieb? Erträge vs. Investitionen, Zinsen, Unterhalt, Löhne
- Kreditmanagement (Antrag, Reporting, Abrechnung an Geschäftsleitung, bzw. Genossenschaften)
- Projektkosten Bauherrschaft (ihre Stunden)

Kostenbeeinflussung:

- Kosten gemäss Umsatz-Rentabilisierung in der Betriebsphase
- Ev. grössere Kosten im Bau können im Betrieb, längerfristig, viel einsparen
- Kosten gem. design to cost
- Kosten beeinflussen die Flexibilität, z.B. wenn darauf geachtet wird, dass der Rohbau und der Ausbau getrennt werden (Nachhaltigkeit, längerfristig günstiger)
- Kosten beeinflussen die Flexibilität, z.B. wenn darauf geachtet wird, dass grössere Einheiten, statt kleine Räume mit individuellen Raumhöhen gebaut werden
- Kosten unter Berücksichtigung eventueller Anforderungen an Energie, Ökologie, Minergie, CO2, 2000 Watt Gesellschaft
- Kosten unter Berücksichtigung der Medien (Wasseraufbereitung, Regenwassernutzung, Kühlung)
- Kosten unter Berücksichtigung Brand, Materialisierung
- Kosten unter Berücksichtigung der Auslegeordnung, Prozessordnung, Platz- und Raumverbrauch (Synergien nutzen)

Marketing (siehe hierzu auch Dokument 14):

- Wie ist der Markt? Kommt der Markt immer (Bauern, Gemüsekäufer, Getränkäufer)
- Muss der Markt bearbeitet werden? (Buhlen um Kunden, mit Weiterbildungen, um sie auf neue Produkte zu schulen, neue Anbaumethoden?...Beratung)
- Wer sind die Kunden? Kundenarten: Agromarkt: Bauern (Lastwagen, Traktore), Getränke Lieferanten, Getränke Käufer; Gemüse?
- wachsen (Herz bleibt): Zustände jetzt, in 5 Jahren, in 10 Jahren in 20 Jahren

Nutzungsentwicklung:

- Was für Untergruppierungen? (Agro, Getränke, Gemüse, Büro; dann Lager, Anlieferung / Auslieferung, Technik, ev. Trafostation, Energie, Wasseraufbereitung)
- Wie strukturieren? (was wird gemeinsam genutzt: Lager, Anlieferung, Auslieferung, Spedition, Wasseraufbereitung – Büro)
- Auslegungsmöglichkeiten? (Ganzes, dann auch in den einzelnen Bereiche)
- Etappierung, Entwicklung der Prozesse? (ist das möglich, soll bei Übergängen gezügelt werden, Entwicklung additiv, oder in die Tiefe)
- Langfristige Nutzungsentwicklung – kommen Prozesse dazu?, kommen andere Gemeinden (Betreiber) dazu?

Gebäudeentwicklung:

- Langfristige Gebäudeentwicklung? Weiter Horizont: ev. einmal Betrieb verkaufen, vergrössern, aufstocken?
- Langfristige Gebäudeauslegung? (kommen Änderungen, Umbauten, Anpassungen: Funktionelles festschreiben (z.B. Hochregallager?) – oder grosse Halle, die unterteilt werden kann – oder Teilmöglichkeiten davon... – Auch Problematik Brandschutz – Auch Arbeitnehmerschutz: Aussicht, Tageslicht)
- Mittelfristige Gebäudeentwicklung? Etappierung, ev. mit zusätzlichen Gebäuden, oder mit in schon erstellten Rohbau (nicht ausgebaut) später hineinwachsen...
- Kostenentwicklung für Etappierungsszenarien? (Etappierung ev. bis 10% teurer)

- Kostenentwicklung für Typen ?(Hochregallager im bau und betrieb teuer – vs. mehr Grundstück (-kosten) und alles ebenerdig; bzw. Hochregal als spätere Areal-Verdichtung (inneres Wachstum)
- Betriebliche Anforderungen an das Gebäude? (Anlieferrampen – Terrainunterschiede; Umfahrung)
- Energetische Anforderungen ans Gebäude? (Minergie? Alternative Energienutzung?, CO2-frei – alternative Heizung – ev. Abwärme Kühllager, Spedition? Regenwassernutzung - Wasseraufbereitung) –
- Anforderungen an die Bauten? (Materialien, graue Energie; Rückbaumöglichkeit: Trennen der Schichten)
- Gestalterische Anforderungen ans Gebäude (Zeichen, Marketing-Instrument? vs. Container? – Auffindbarkeit durch Kunden, für Lieferanten)

Grundstücksentwicklung:

- Land bereits eingezont, Verkaufsabsicht/Baurecht bereits zugesichert?
- Reserven? halten, schaffen, später einzonbares Land bei Wachstum – vs. Wachstum nach innen, verdichten
- Anbindung? (Zufahrt, Erschliessung Grundstück, Parkplätze,...) Strasse, ÖV; Versorgung, Entsorgung, Abfälle (auch Abwasser)
- Orientierung? (Sonne, Wetter, Warenströme, Personenströme – auch für gekühlte Räume)
- Bedingungen? Grundwasser (Keller?, Versickerung); Gefälle/Topographie, Baugrund, Altlasten, best. Gebäude, Werkleitungen (Umlegen?), Grundrechte, Lasten, Baugesetz, Zonenordnung
- Kosten, Grösse, Machbarkeit (AZ, GZ)